

F-1967-25-10

VÄRDEUTLÅTANDE
Fastigheten
Sölvesborg Mjällby 6:80



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BESKRIVNING OCH VÄRDERING	3
ALLMÄNT	3
BESIKTNING.....	3
TOMT	4
BYGGNAD.....	5
OMDÖME	6
EKONOMISKA DATA.....	6
VÄRDEBEDÖMNING.....	6
BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET	8
BILAGA 2: KARTOR	9
BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL	11
BILAGA 4: PLANSKISSER	12
BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA	13

BESKRIVNING OCH VÄRDERING**ALLMÄNT**

Värderingsobjekt: Sölvesborg Mjällby 6:80
 Adress: Lievägen 1, 294 71 Sölvesborg
 Kommun: Sölvesborg
 Uppdragsgivare: Kronofogdemyndigheten, försäljning Syd.
 Värdetidpunkt: December 2025.
 Syfte: Beskrivning och värdering inför exekutiv försäljning.

BESIKTNING

Besiktning Okulär besiktning utförd 2025-12-19 av undertecknad. Vid besiktning deltog personal från Kronofogdemyndigheten. Lagfaren ägare deltog ej.

Omfattning Bebyggelsen in - och utvändigt. Utvändig besiktning har skett från markplan. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köpares undersökningsplikt enl. JB 4:19, se även bilaga Förbehåll för värdeutlåtande.

Handräckning Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

TOMT

Upplåtelseform

Äganderätt

Areal, tomttyp

790 kvadratmeter enligt uppgift i fastighetsregistret.
Trädgårdstomt med vildvuxern gräsmatta buskar o och häck (ej på baksida). Uteplats ca 10 kvm med plattläggning på framsida. Plattläggning även från uppfart fram till entrédörr. Belysningsarmatur. Asfalterad Uppfart till garage. På framsida lägre mur av jämna block.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Mjällby, se bilaga.

Vatten, avlopp, el

Enligt taxeringsuppgifter är fastigheten ansluten till kommunalt nät för avlopp.

Taxeringsuppgifter anger vidare att fastigheten har enskilt vatten.

Vid besiktningstillfället var tappvatten till kranarna avstängt. Inga installationer normalt förknippade med enskild vattenförsörjning kunde påträffas, tex hydrofor eller hydropress. I källaren finns däremot en digital vattenmätare (Kamstrup FlowIQ 2200) installerad. Observationerna indikerar att fastigheten i praktiken är ansluten till kommunalt vatten, något som också därefter bekräftats av Sölvesborg energi AB.

El anslutet.

Energideklaration

Bifogas separat.

Planbestämmelser, servitut mm

Byggnadsplan från 1965. Bebyggelsen bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.

Inga noterade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning.

För mer information av fastighetsrättslig karaktär se bifogat FDS-utdrag.

BYGGNAD**Bostadsbyggnad**

Byggnadstyp

Byggnadsår

Area BOA, BIA

Innehåll

Undergrund

Grundmurar

Grundläggning

Stomme

Bjälklag

Fasad

Yttertak

Fönster

Våningstrappa

Golveläggningar

Tak

Kök

Våtrum

golv

väggar

inredning

övrigt

skick

Tvättavdelning

golv

väggar

inredning

Ventilation

Uppvärmning

-system

Övrigt

1-plan med källare.

1968, enligt taxering.

Bostadsarea och biutrymme 106 kvadratmeter resp. 106 kvadratmeter enligt taxering.

Källarvåning: Apparatrum, därutöver 4 utrymmen där renovering påbörjats. (Invändig access till källare från bottenvåning resp. från garage)**Bottenvåning:** Hall, Kök med vardagsrum i öppen lösning, tre sovrum, våtrum.

Sandig morän, därunder sandsten. (SGU).

Betongsten

Källargrund

Trä

Trä

Kalksandsten

Betongtakpannor

Treglasfönster

I trä (källartrappa)

Parkett på bottenvåning.

Målat, pärlspont

Ljusa släta luckor och lådfronter, 4-pls håll med ugn och fläkt över köksö. Diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn. Kyl/frys. Vitvaror bedöms som nyare. I köket finns utrymme för en matplats till ca 4-6 personer. Kök i normalt skick.

Bottenvåning

Klinker

Kakel

WC, tvättställ, dusch, golvvärme(el.)

Ljust porslin

Normalt

Utrymme för tvättstuga finns i källare.

Betong

Målad betong

Inredning saknas

Självdraagsventilation

Fjärrvärme

Vattenburet, radiatorer.

Eldstad i källaren, ej känt om godkänd för eldning i dagsläget.

Belysning, innerväggar, ytskikt mm ej färdigställt i källare.

I del av kök noterades mindre svikt i golvkonstruktionen vid belastning. I utrymmet under, i källarplanet, uppvisar innertaket en lätt vågig form på motsvarande plats. Orsaken till den noterade svikten har inte kunnat fastställas inom ramen för värdeutlåtandet.

Garage Vidbyggt garage. Plats för en bil. Takskjutsport.

Uthus Vidbyggt inglasat uterum, ca 15 kvm. Kanalplasttak. Instängd lukt i uterummet vid besiktningstillfället.

OMDÖME

Läge Objektet är beläget i villaområde.

Efterfrågan Ordinär
Allmänservice God
Materialstandard Ordinär
Planlösning Normala rumssamband för enplanshus med källare.
Standard Godtagbar/Ordinär
Underhåll Något eftersatt utvändigt. Avstannad renovering i källare.

Objektet som helhet Äldre småhus med upprustningsbehov i källare samt viss utvändigt upprustningsbehov. Källaren saknar färdigställda funktionella utrymmen. Bottenvåning bedöms vara av normal standard och i normalt skick.

EKONOMISKA DATA

Taxeringsvärde -24 Typkod: 220. Småhusenhet, bebyggd

Mark	173 000 kr
<u>Byggnad</u>	<u>589 000 kr</u>
Totalt	762 000 kr

Objektets basvärde vid förenklad fastighetstaxering 2024 har kontrollerats avseende på värdefaktorer. Taxeringsvärdet beräknas till ca 900 000 kr utifrån undertecknads besiktningsuppgifter och Skatteverkets riktlinjer.

Pantbrev 6 st. Totalt 1 360 000 kr.

VÄRDEBEDÖMNING

Ortsprismetoden En analys av ortsprismaterialet visar att den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten (köpeskillingar på försålda objekt i förhållande till taxeringsvärden) för närvarande är ca 1,1 för ett urval av försäljningar. Köpeskillingskoefficienten applicerat på taxeringsvärdet indikerar ett marknadsvärde vid värdetidpunkten om ca 1 000 000 kronor för värderingsobjektet.

Värderingsobjektet Med hänsyn till aktuell marknadssituation, värderingsobjektets specifika utformning, innehåll, standard, läge och skick bedöms marknadsvärdet vara 700 000 kronor.

Marknadsvärde Marknadsvärdet för fastigheten Sölvesborg Mjällby 6:80 har
vid värdetidpunkten december 2025 bedömts till:

SJUHUNDRA TUSEN KRONOR (700 000 kr)

Kalmar 2025-12-21
Forum Fastighetsekonomi Sydost AB



Daniel Strand, civilingenjör
Fastighetsvärderare



Andreas Ylipää, civilekonom
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



- Bilaga 1: Förbehåll för värdeutlåtande
- Bilaga 2: Kartor
- Bilaga 3: Ortsprismaterial
- Bilaga 4: Planskisser
- Bilaga 5: FDS-utdrag inkl. tomtkarta

BILAGA 1: FÖRBEHÅLL FÖR VÄRDEUTLÅTANDET

Nedanstående förbehåll gäller för de beskrivningar, värderingar, analyser eller andra liknande uppdrag utförda av Forum Fastighetsekonomi AB och dess samarbetspartners åt Kronofogdemyndigheten.

Offentliga uppgifter

- Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga/kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat påpekats i värdering/beskrivning.

Uppgifter från ägare/representant

- Uppgifter från ägare/ägarrepresentant eller hyresgäst/arrendator som inte kan kontrolleras på ett annat sätt, kan ändå redovisas i beskrivning/värdering och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan då gälla uppgifter om hyra, arrende eller egenskaper hos objektet som inte kan kontrolleras på ett oberoende sätt via kontrakt eller andra dokument.

Miljöskador, fel i fastighet, bostadsrätt

- Ansvar tas ej för eventuella föroreningar, fel eller skador i mark eller byggnad. Om kännedom finns om fel/skada eller miljöpåverkan, påpekas detta i beskrivning/värdering. Även om skada, fel eller miljöpåverkan finns, kan inte värderingsman hållas ansvarig för omfattning eller kostnadsbedömning, då detta kräver särskild utredning och ej ingår i uppdraget. Ansvar tas således ej för fel, skador eller miljöpåverkan. För dessa frågor hänvisas till 4 kap. jordabalken och även köplagen avseende bostadsrätter. I övrigt kan sägas att objekt vid en eventuell exekutiv auktion säljs i befintligt skick, där det åligger köparen att göra de bedömningar som krävs av objektet utifrån visning och beskrivning.

Övrigt

- Den beskrivning som sker av objektet i värdeutlåtandet, grundar sig på den okulära besiktning som sker av objektet, samt offentlig information, information från ägare, representant, hyresgäst eller arrendator enligt ovan. Brister eller fel i beskrivning ska påpekas för berörd värderingsman före den exekutiva auktionen. Underlaget för värdebedömningen sker utifrån ortsprismaterial, kalkyler mm. Om relevant underlag inte kan tillhandahållas, sker värdebedömningen utifrån de erfarenheter värderingsmannen har från liknande objekt - beaktat de övriga förutsättningar som finns. Bedömningen i sig är upp till värderingsmannen att utföra utifrån tillgänglig information, läge, fysiska egenskaper för objektet och eventuella eller möjliga intäkter i nuläget och på sikt.

BILAGA 2: KARTOR

Karta 1:



Karta 2:



Karta 3:



Karta 4(flygfoto):



BILAGA 3: ORTSPRISMATERIAL

Kommun	Typkod	Fastighet	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/Kvm	K/T	TotalAreal	Värdeyta	Boarea	Värdeår	Standardpoäng
Sölvesborg	220	MÅLAREN 1	2025-11-04	1 625	15 931	1,28	600	107	102	1961	36
Sölvesborg	220	SKÖNABÄCK 1:285	2025-09-24	1 570	14 673	1,10	910	127	107	1965	31
Sölvesborg	220	TUMLAREN 3	2025-08-04	1 050	9 375	0,57	934	132	112	1976	34
Sölvesborg	220	MJÄLLBY 8:76	2025-06-18	1 575	14 720	1,86	966	107	107	1981	29
Sölvesborg	220	STAFETTEN 8	2025-04-30	1 500	13 393	1,04	690	132	112	1970	33
Sölvesborg	220	YSANE 15:43	2025-03-28	975	9 198	1,26	1 041	115	106	1971	30
Sölvesborg	220	MJÄLLBY 6:68	2025-01-29	1 645	14 430	1,99	830	134	114	1968	29
Sölvesborg	220	ALEN 3	2024-08-01	1 100	10 185	0,78	682	120	108	1956	28
Sölvesborg	220	ALEN 16	2024-07-29	1 350	11 739	0,85	711	131	115	1956	30
Sölvesborg	220	SÖLVE 3:13	2024-01-17	1 500	15 957	1,17	2 462	113	94	1963	31
Sölvesborg	220	LÖRBY 19:8	2023-10-10	600	5 825	0,54	1 493	119	103	1955	31
Sölvesborg	220	LINDGREN 11	2023-09-01	1 635	15 000	1,06	830	123	109	1956	30
Sölvesborg	220	SKÖNABÄCK 1:303	2023-08-01	1 700	15 741	1,06	829	128	108	1970	34
Sölvesborg	220	ALEN 16	2023-04-17	1 250	10 870	0,78	711	131	115	1956	30
Sölvesborg	220	HOSABY 17:71	2023-03-15	1 500	13 393	1,05	1 048	116	112	1959	29
Sölvesborg	220	FÖRENINGEN 10	2023-02-17	1 350	11 638	0,73	645	136	116	1970	32
Sölvesborg	220	MJÄLLBY 13:2	2023-02-15	1 250	13 021	1,71	1 454	112	96	1950	30
Sölvesborg	220	OXEN 4	2023-01-30	1 550	15 657	1,04	681	119	99	1964	29
Sölvesborg	220	SÖLVE 3:13	2023-01-17	1 500	15 957	1,17	2 462	113	94	1963	31
		Medel ovägt		1 380	12 984	1,11	1 052	122	107	1964	31
		Medel vägt			12 925						

BILAGA 4: PLANSKISSER

BILAGA 5: FDS_UTDRAG INKL. TOMTKARTA

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Sölvesborg Mjällby 6:80	909a6a58-5590-90ec-e040-ed8f66444c3f	100083891	-
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1083	Mjällby Socken: mjällby	102003	2025-06-10
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2025-11-24

Adress

Adress

Lievägen 1
294 71 Sölvesborg

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2016-11-21	D-2016-00530837:2

Berört fång

D-2016-00530837:2, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2016-10-10
Köpeskilling: 735 000 SEK (avser hela fastigheten)

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
	1/2	2016-11-21	D-2016-00530837:1

Berört fång

D-2016-00530837:1, andel 1/2
Köp (inklusive transportköp):
2016-10-10
Köpeskilling: 735 000 SEK (avser hela fastigheten)

Anteckningar

Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Utmätning 2025-06-09, 1 293 300 sek, t 1010-25	2025-06-09	D-2025-00201862:1

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6

Totalt belopp: 1 360 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	81 300 SEK	1968-07-24	68/2125
2	20 400 SEK	1968-07-24	68/2127
Anmärkningar Ny handling utfärdad D-2017-00488894:1			
3	10 200 SEK	1968-10-16	68/3099
Anmärkningar Ny handling utfärdad D-2017-00488894:2			
4	543 200 SEK	2016-11-21	D-2016-00530837:3
5	279 900 SEK	2019-03-11	D-2019-00132166:1
6	425 000 SEK	2021-09-21	D-2021-00413118:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet
Lantmäteriet

Telefonnummer
0771-63 63 63

Kontorbeteckning
Hässleholm
E-mail
fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Byggnadsplan Mjällby 6:2	1965-12-30	10-MJÄ-2266

Taxeringsenheter

Småhustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Småhusenhet, bebyggd (220)	364809-7	Nej	Fastighet
Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2024	762 000 SEK	589 000 SEK	173 000 SEK

Taxerade ägare	Andel	Juridisk form
	1 / 2	Fysisk person

1 / 2 Fysisk person

Värderingsenhet småhus tomtmark 8898164 (2024)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Fastighetsrättliga förhållanden	Tomtareal
173 000 SEK	1083006	Utgör en eller flera självständiga fastigheter	790 kvm
Strand	Vatten och avlopp	Antal lika	Justeringsorsak
Inte strand eller strandnära mer än 150 m	Enskilt vatten Kommunalt avlopp	1	

Värderingsenhet småhus bostadsbyggnad 8899164 (2024)

Taxeringsvärde 589 000 SEK	Bebyggelse Friliggande	Total standardpoäng 28	Bostadsyta 106 kvm
Biutrymmesyta 106 kvm	Värdeyta 126 kvm	Nybyggnadsår 1968	Tillbyggnadsår
Värdeår 1968	Under byggnad Nej	Antal lika 1	Justeringsorsak

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1968-05-31	10-MJÄ-2378

Ursprung

Sölvesborg Mjällby 6:2

Anmärkningar

Ursprunget senare reg som k-mjällby mjällby 6:88

Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6211303.6	480598.1



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

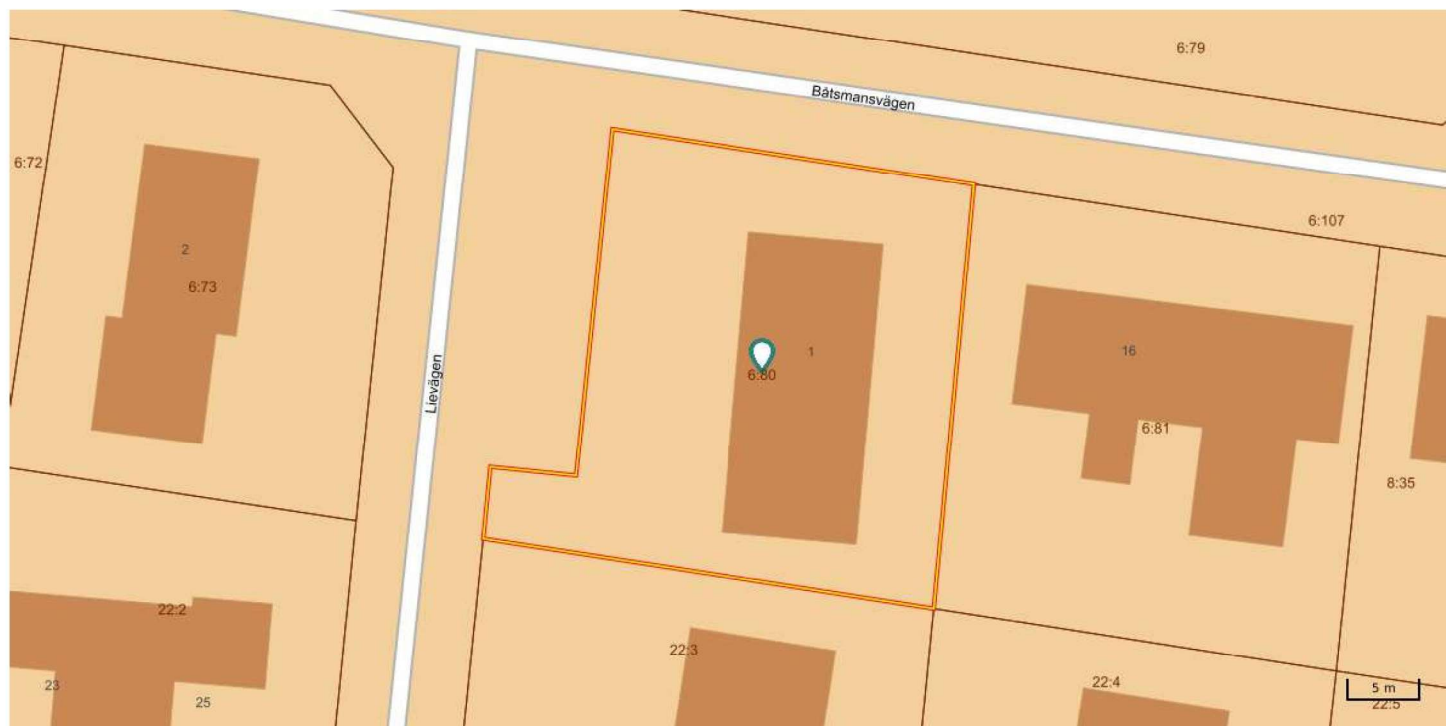
Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	790 m ²	790 m ²	0 m ²

Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
K-Mjällby Mjällby 6:80	1994-03-23	1083-93/40

Källa: Lantmäteriet



© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige